

コロナを乗り越える！ 新しい時代の賃貸経営

- アパート・マンション・ビル経営・・・
この1年で変わったこと、新しい入居者ニーズ
- 厳しい業種に大家業は入るのか？
この先、私たちが選択すべきことなどを解説

TJK

公益社団法人 東京共同住宅協会

谷崎 憲一

私たちのミッション

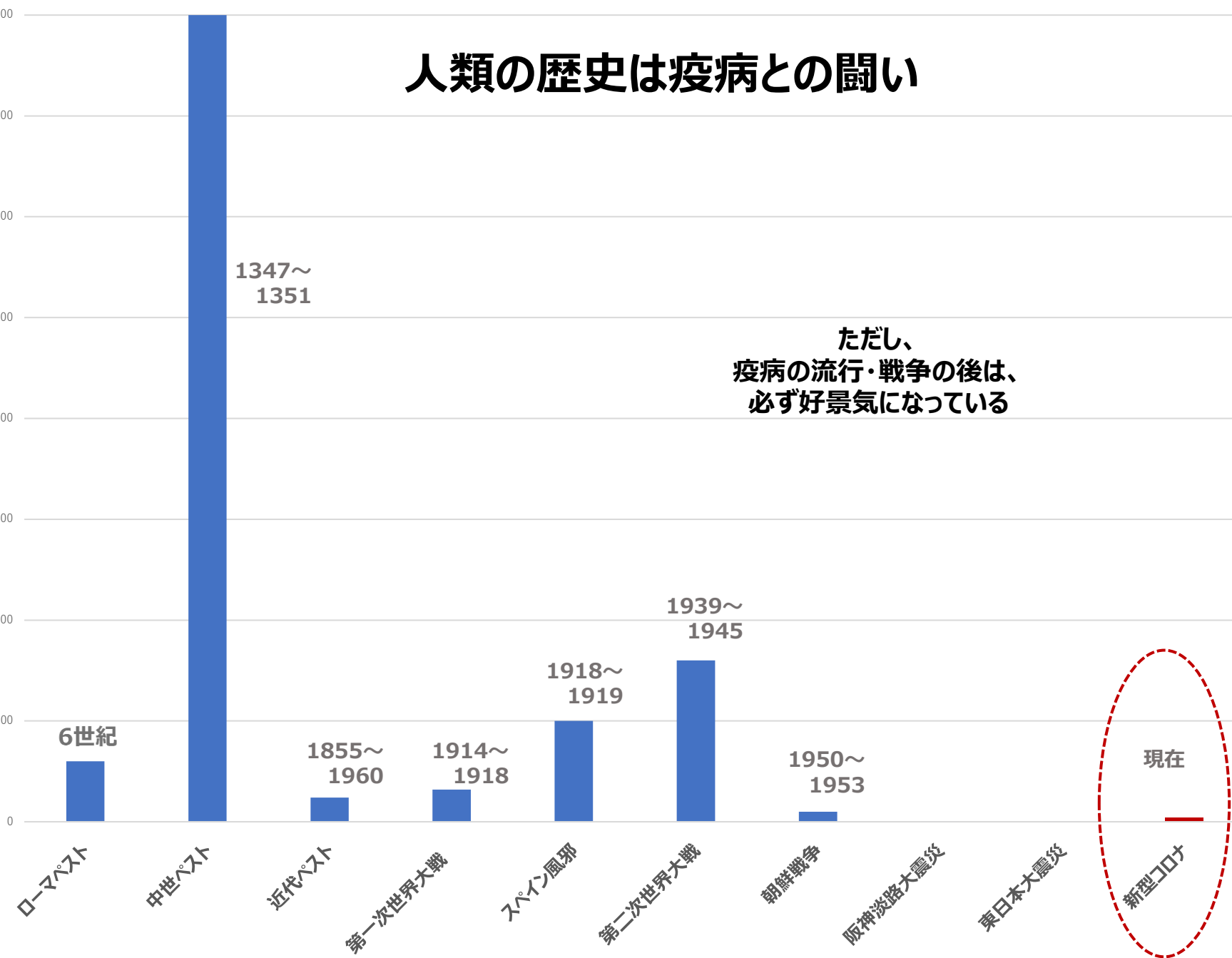
- 大家さん・地主さんに有益な情報をお届けします。
相談業務・セミナー・会報 …90人以上の専門職・相談員ネットワーク
- 賃貸経営業界の利益を守り、発展させます。
消費税・定期借家契約・定期借地契約・消費者契約法
原状回復のガイドライン・耐震化・心理的瑕疵の標準化
- 正しい価値観を持った、土地活用プランナーの育成を行います。

十 ウイズコロナ・アフターコロナでの会員様への有益情報提供

時代	できごと	犠牲者 (推計含む)
6世紀	ローマ帝国ペスト	30,000,000人
1347~1351	ペストの大流行	400,000,000人
1855~1960	ペスト世界流行	12,000,000人
1914~1918	第一次世界大戦	16,000,000人
1918~1919	スペイン風邪	50,000,000人
1939~1945	第二次世界大戦	80,000,000人
1950~1953	朝鮮戦争	5,000,000人
1995.1.17	阪神淡路大震災	6,434人
2011.3.11	東日本大震災	18,427人
2021.現在	新型コロナ流行	2,000,000人

人類の歴史は疫病との闘い

ただし、
疫病の流行・戦争の後は、
必ず好景気になっている



**新型コロナウイルスが
もたらしたもの**

未来への不安



**新しいことへの
チャレンジ**

全国27万人の個人会員が参加する 日経ウーマノミクス・プロジェクト



**「ウィズコロナ」の働き方とキャリア
をテーマにオンラインイベント**

10.3 ライブアンケート

**新型コロナ流行の前と現在、
いずれかを選ぶとしたら
どちらの生活がいいか**

「コロナ前より今がいい」 8割



コロナでわかったこと

何が大切かわかった

健康のありがたみがわかった

人の本性がわかった

煽るひと

ヒステリックになるひと

嘆くひと

思いやるひと

冷静なひと

ポジティブなひと

SHAWSHANK REDEMPTION



あなたが役者なら、どのような人を演じたいでしょうか？

これから伸びる事業（業界）

リモート機器



在宅ワーク対応の
間取り、ネット環境

ネット販売・物流



宅配ボックス整備
24h対応ごみ置き場

これから伸びる事業（業界）②

医薬品・健康事業

衛生対策関連

ゲーム業界

IT・SNS情報



伸びる企業の
オフィスニーズ

伸びる企業の
社員の住宅ニーズ

IT・SNSを駆使した
リーシング

停滞・苦戦する事業 (業界)

航空・鉄道・観光

ホテル・旅館業界

エンターテイメント

百貨店・アパレル

自動車・部品

外食・水商売

厳しい業種に大家業は入るのか？

コロナ前の景気循環

世界的な好景気



企業業績UP

オフィス賃料UP



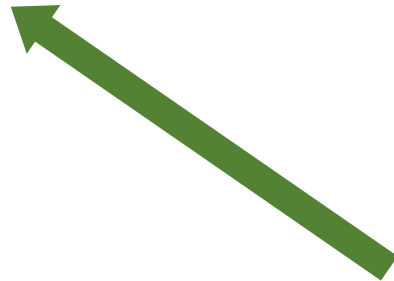
不動産価格
UP



公示地価
UP



賃貸住宅へ恩恵
家賃UP



賃金
UP



株価上昇



雇用好調



オフィス好調



企業
投資増加



企業
内部留保

コロナ後の景気循環

世界的景気後退

企業停滞・DOWN

オフィス空室

不動産価格
低迷

公示地価
調整局面

賃貸住宅
家賃下落

株価は
日銀が辛うじて
支えている

オフィス撤退

企業
投資様子見

企業内部留保
掃き出し

賃金
下落
失業

コロナ前 金融緩和

銀行活発

アベノミクス

株価上昇

低金利

中国の台頭

賃金上昇

マイホーム価格UP

年金問題

ワンルーム投資

世界好景気

収益物件価格UP

相続税増税

相続対策・土地活用・収益物件投資・タワマン
バブル越えの不動産ブーム

コロナ後

金融緩和変わらず

~~銀行活発~~
銀行選別

~~アベノミクス~~
菅政権

株価上昇

低金利

中国の台頭

~~マイホーム価格UP~~

~~賃金上昇~~
雇用不安

年金問題

~~ワンルーム投資~~

~~世界好景気~~
世界景気後退

~~収益物件価格UP~~

相続税増税

相続対策・土地活用・収益物件投資・タワマン
不動産ブームの終焉（調整局面）

コロナで変わったこと

●生活意識

→ 健康・衛生観念

●企業業績

→ 明暗を分ける

●働きかた

→ 在宅ワーク普及

賃貸経営 への影響

✓ 住まい方

✓ 入居者ニーズ

✓ 店舗の賃貸

コロナでも変わらないこと

- 少子高齢化 ▶ 人口の減少 ▶ 国力の低下
- 国土面積 ▶ 不動産の数 ▶ 空家問題
- 二極化 ▶ 都市部・地方 ▶ 地方崩壊

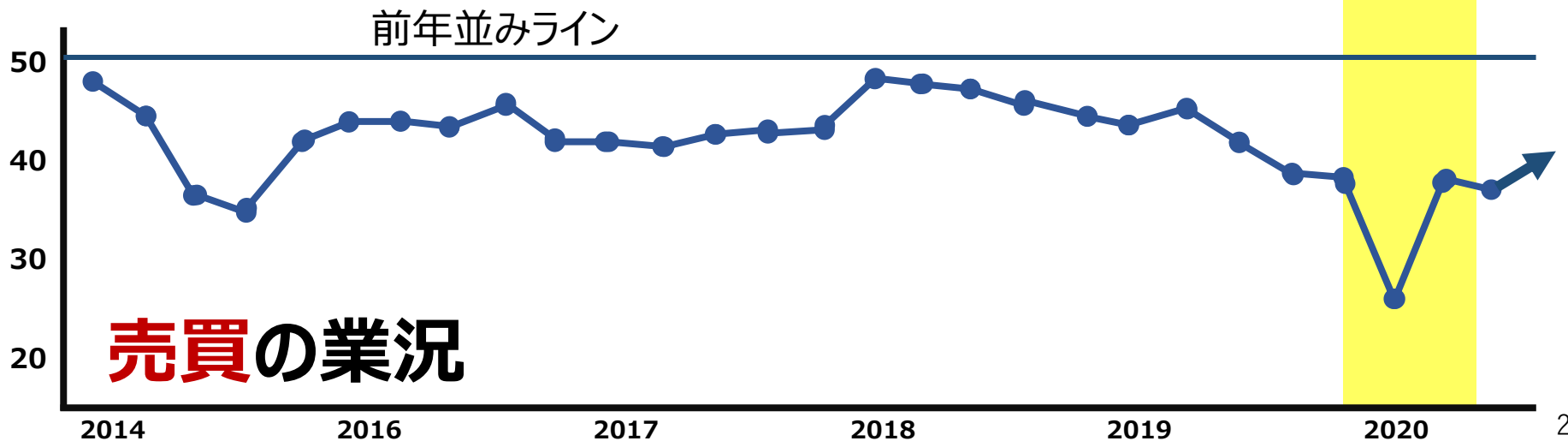
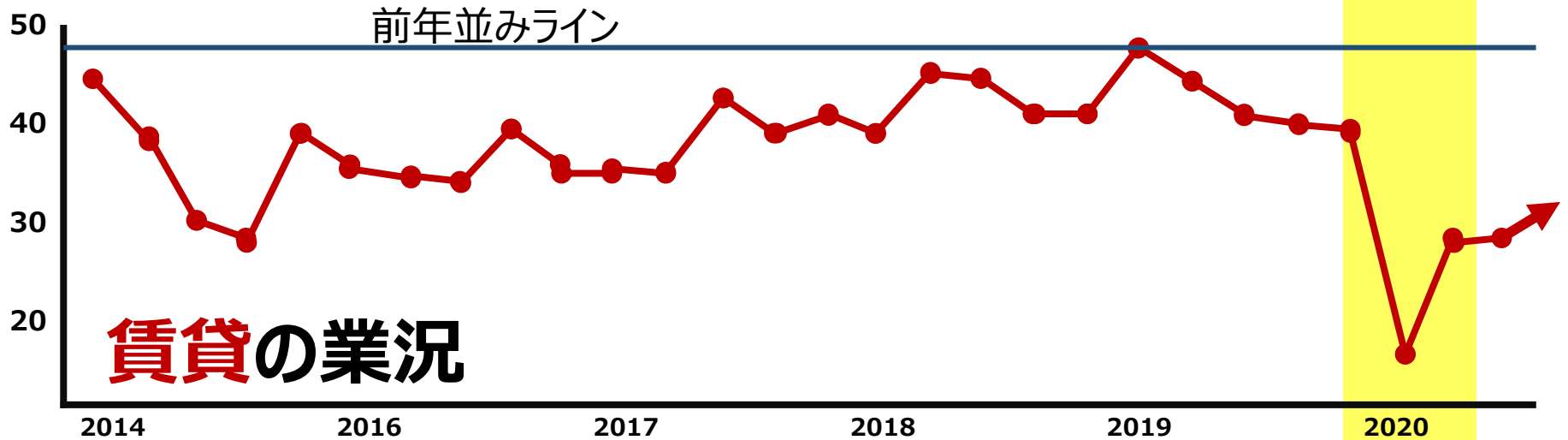
変わらない賃貸経営環境

- ✓賃貸住宅の供給増加のトレンド
- ✓長期的な賃料下落のトレンド
- ✓空き家の増加トレンド、入居率の低下
- ✓必須の住宅設備ニーズ

不動産業界の業況感

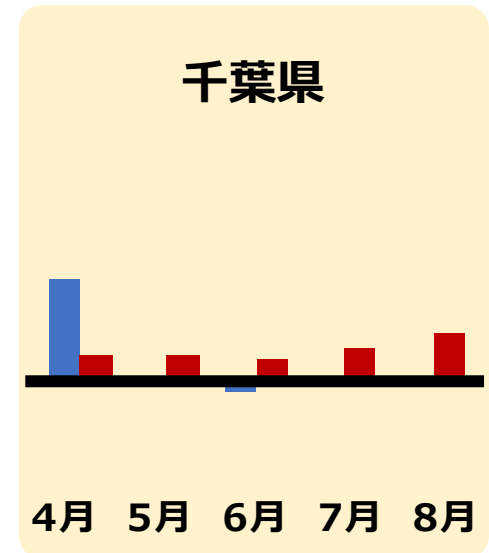
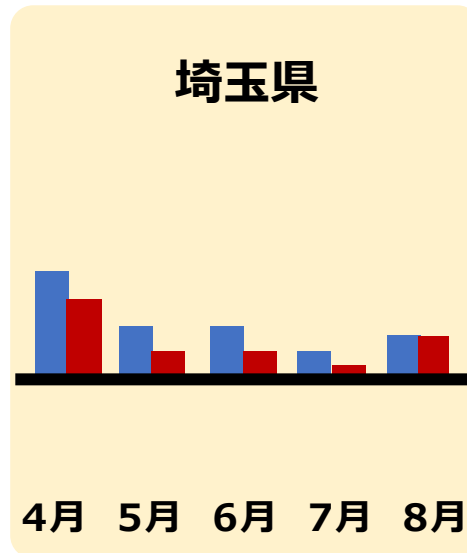
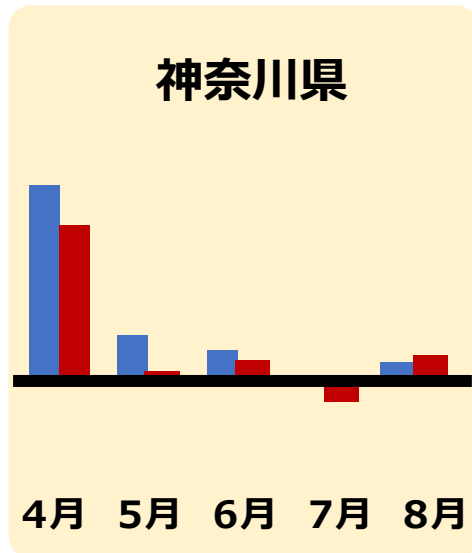
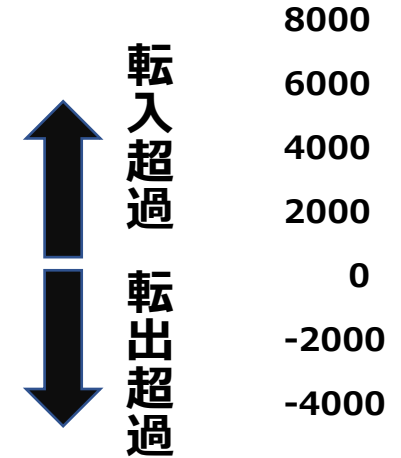
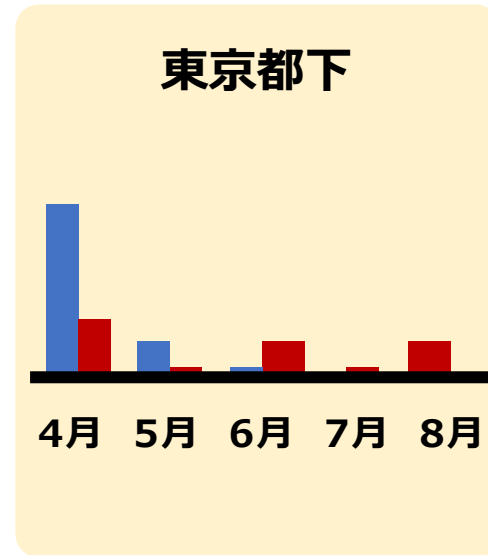
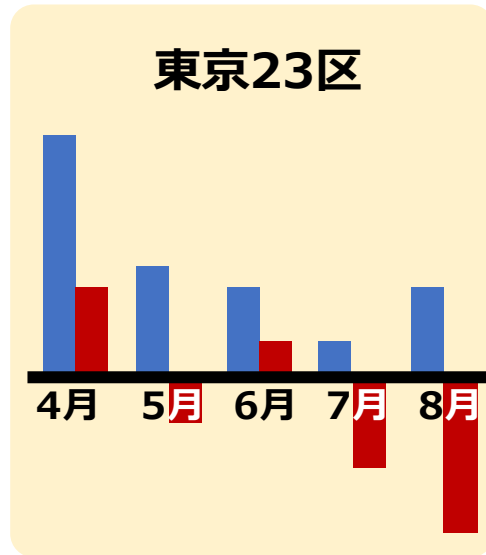
首都圏 賃貸の業況判断指数推移 調査2020.9.12~9.25

調査：アットホーム株式会社 分析：アットホームラボ株式会社

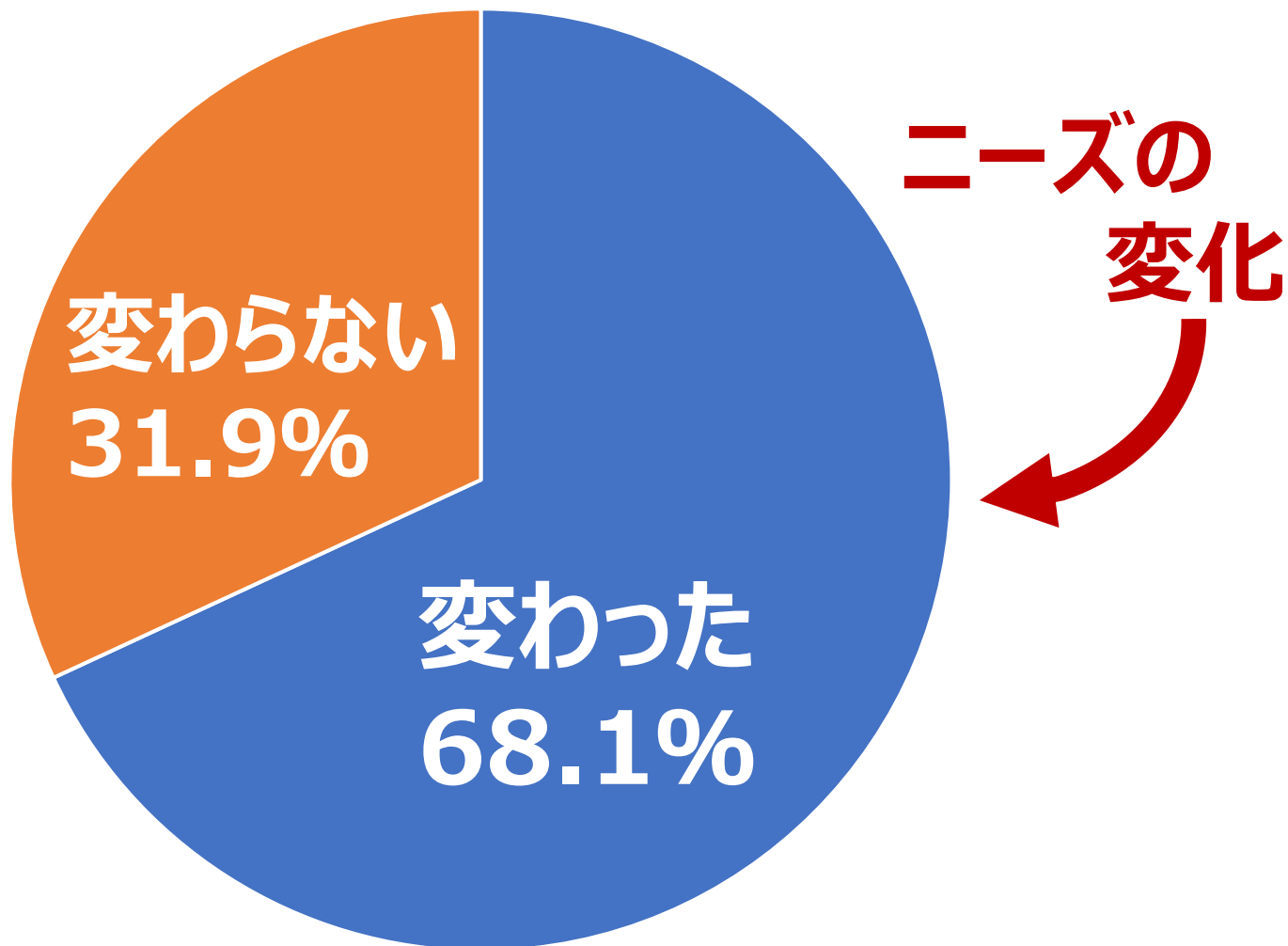


首都圏における人口移動（2019年、2020年）

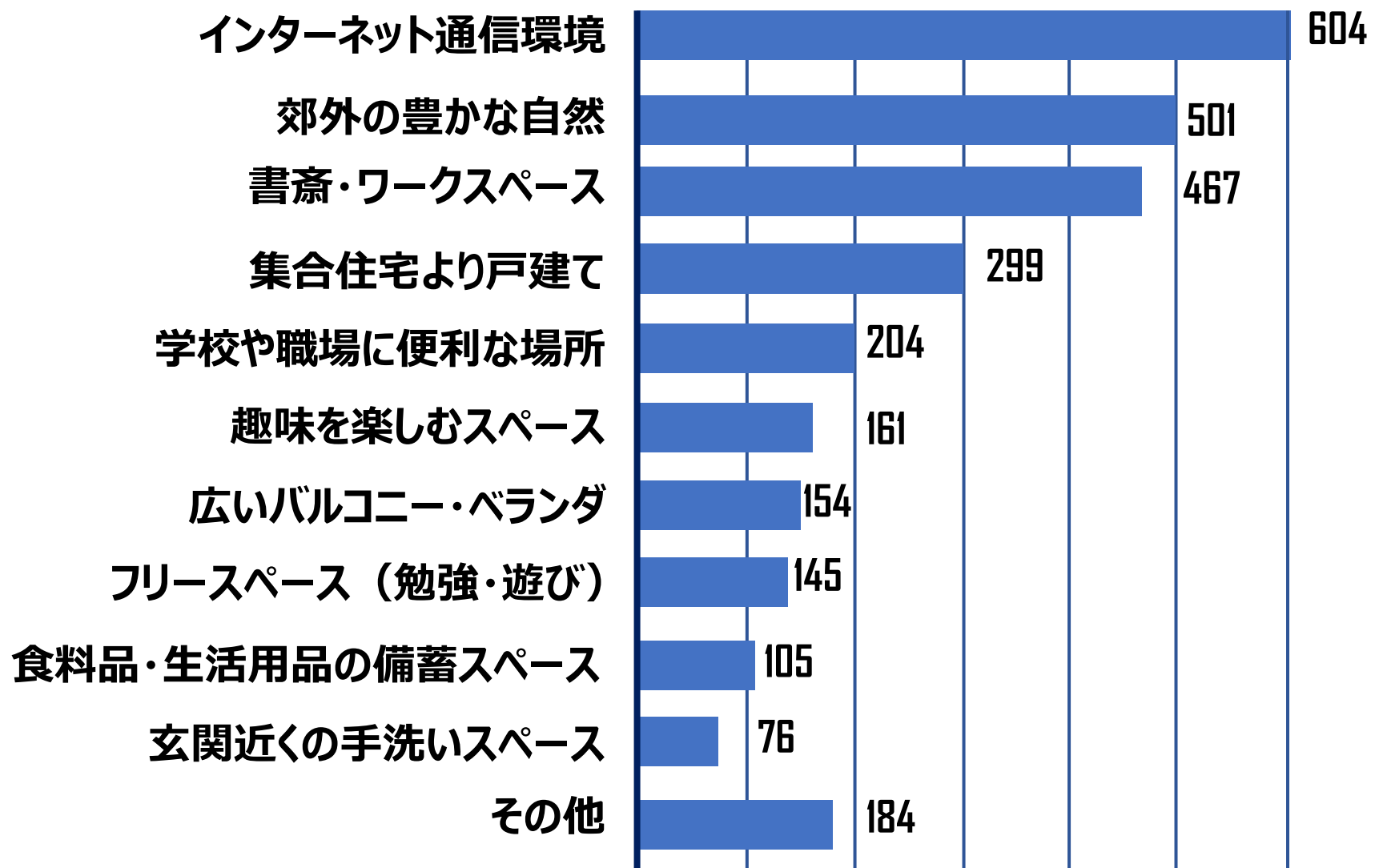
 2019
 2020



新型コロナ流行前と比べた 部屋探しの考え方



コロナにより変わった入居者の求めるもの



■ インターネット通信環境とは

Web会議中での
画質が悪い、
音声の不調

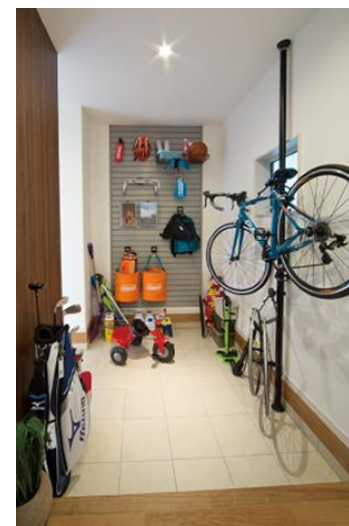
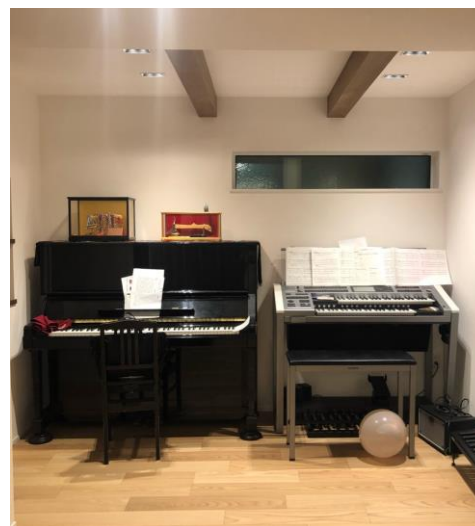


動画が遅い、
よく固まる

共有Wi-Fiでは
セキュリティが心配

キーワードは、**高速・セキュリティ・大容量・無料**

■ 趣味を楽しむスペースとは



■ 書斎・ワークスペースとは

A 「仕事に集中しやすい個室空間」



集中しやすい個室に室内窓を設け、家族の気配も感じながらリラックスして仕事ができる。
扉があることでON・OFFの切り替えもしやすい空間

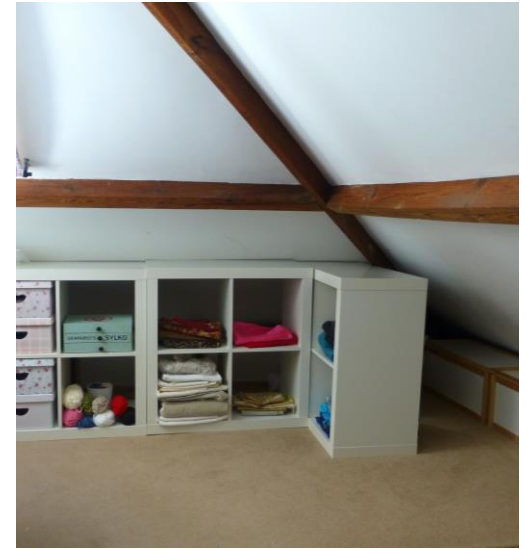
■ 書斎・ワークスペースとは

B「育児をしながら、家事をしながらのセミオープン空間」



部屋全体が見渡せる、ほどよい仕切り感のあるスタイル。
リビングで遊ぶ子供の様子を確認しながら、仕事にも集中できる空間

■ 食料品・生活用品の備蓄スペースとは



■ その他、コロナ時代に重宝される設備、ニーズ



この先、私たちが選択すべきこと②

前掛けから



エプロンに

この先、私たちが選択すべきこと②

『鷹の目』



『蟻の目』

ありがとうございました

**公益社団法人
東京共同住宅協会**

ご相談ホットライン

☎ 03-3400-8620